



COMUNE DI NAPOLI
Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge 11 settembre 2020, n. 120, dei servizi di ingegneria e architettura per l'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica per il *“Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo” finanziato nell'ambito del “Patto per lo sviluppo della città metropolitana di Napoli” a valere sulle risorse FSC 2014/2020*”.

Impegno dell'importo di € 187.432,54 di cui € 138.085,23 per SIA.

CUP: B63I22000300006 CIG: 957055717C



1. Premessa

Il presente documento si propone di fornire le indicazioni necessarie per l'esecuzione dei servizi di ingegneria e architettura per l'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica per il "Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo" finanziato nell'ambito del "Patto per lo sviluppo della città metropolitana di Napoli" a valere sulle risorse FSC 2014/2020".

Cenni sul procedimento

Con delibera di Giunta comunale n. 284 del 1° giugno 2017 si è preso atto del "Patto per Napoli", sottoscritto tra il Sindaco della Città Metropolitana e il Presidente del Consiglio dei ministri, contenente le azioni e gli interventi concernenti i settori prioritari delle infrastrutture, dello sviluppo economico, dell'ambiente, della valorizzazione culturale e del rafforzamento della P.A. per un importo di 308 milioni di euro a valere sulle risorse FSC 2014-2020, così come individuate e ripartite dal CIPE con delibera 26/2016.

In particolare, nel settore Infrastrutture risulta inserito l'intervento complesso denominato "Riqualificazione degli edifici pubblici", finanziato per un importo complessivo di € 25.000.000,00, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 435 del 10 agosto 2017. Tra gli immobili da riqualificare inseriti nella suddetta delibera risulta incluso l'edificio ubicato in Piazza Municipio denominato Palazzo S. Giacomo, destinato a sede istituzionale dell'Ente.

Per l'intervento di cui trattasi, con disposizione n. 12 del 22/09/2017 del Dirigente del Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale (ora Tecnico del Patrimonio), è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'arch. Guglielmo Pescatore il quale, inoltre, ha redatto il Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.), approvato con delibera di Giunta comunale n. 307 del 21 giugno 2018 con l'ausilio del supporto esterno incaricato con Determina Dirigenziale n. 13 del 15/12/2017, registrata all'indice generale in data 21/12/2017 con il n. 1711. All'interno del D.I.P. erano state evidenziate le problematiche che sono alla base dell'intervento previsto per il restauro e la rifunzionalizzazione di Palazzo San Giacomo. Nello stesso erano state individuate le seguenti aree tematiche:

- Miglioramento strutturale;
- Adeguamento antincendio;
- Riqualificazione atrio e scalone centrale;
- Recupero della galleria Gasse;
- Riqualificazione servizi igienici;
- Riqualificazione dei collegamenti verticali meccanici;
- Allestimento multimediale e arredo delle Sale Pignatiello e Bobbio;
- Revisione rete smaltimento acque meteoriche;
- Impermeabilizzazione coperture piane.

A seguito dell'espletamento di procedura aperta, con Determina di aggiudicazione n. 13 del 14/11/2018 acquisita all'I.G. con n. 1752 del 21/11/2018, i servizi di ingegneria e architettura concernenti la "Redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, la progettazione antincendio ai fini del rilascio del parere preventivo da parte dei VV.FF, la verifica di vulnerabilità sismica (comprensiva di prove ed indagini), il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e la direzione operativa dei lavori" per l'intervento di "Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo" finanziato nell'ambito del "Patto per lo sviluppo della città metropolitana di Napoli" (CUP MASTER: B64H17001610004 CIG: 7597349AB8) a valere sulle risorse FSC 2014/2020 venivano affidati al R.T.P. Rosanova Sergio (mandatario), arch. Fabrizio Rosanova, arch. Guido Gullo, Sparacio&Partners S.r.l., Ares S.r.l., dott. geol. Federico Tarallo, dott. archeologo Marco Giglio, A.T. Advanced Technologies S.r.l, I.C.S. Centro Sperimentale di Ingegneria S.r.l. (mandanti).

Parallelamente con Deliberazione di G.C. n. 201 del 19 aprile 2017 erano stati individuati, in attuazione del progetto PON METRO 2014-2020 denominato NA2.1.2.a "Risparmio energetico negli edifici pubblici", 18

edifici comunali che, in ragione dei loro consumi, richiedevano prioritariamente interventi di efficientamento energetico per i quali redigere preventivamente le diagnosi energetiche. Tra questi rientrava “Edificio uffici Palazzo San Giacomo”, progetto NA2.1.2.a.3.

Sulla scorta delle diagnosi energetiche effettuate, con Determina di aggiudicazione n. 07 del 19/04/2019 acquisita all'I.G. con n. 585 del 07/05/2019, si procedeva, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, all'affidamento diretto dei servizi di ingegneria e architettura concernenti la “Redazione della progettazione definitiva, esecutiva ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione degli interventi di riqualificazione impiantistica ed efficientamento energetico della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo” - CUP: B66J17000450001 SMART CIG: Z8F282383F - progetto NA2.1.2.a.3 - “Edificio uffici Palazzo San Giacomo”, finanziato nell'ambito del Progetto NA2.1.2.a “Risparmio energetico negli edifici pubblici” del Piano Operativo del Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014/2020” (PON/POC METRO) alla società A.T. Advanced Technologies s.r.l.

I servizi di ingegneria e architettura finalizzati alla progettazione dell'intervento di “*Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo*” prevedevano una fase preliminare di indagine sul fabbricato caratterizzata dalla verifica di sicurezza della struttura e dalla progettazione generale antincendio dell'immobile.

A seguito della verifica di sicurezza dell'immobile e dallo studio antincendio, emergevano nuove priorità di intervento rispetto a quelle individuate nel DIP. Gli elaborati relativi agli esiti delle suddette attività, le relazioni e indagini archeologiche, geologiche, geognostiche e sulle strutture, integrati da ulteriori elaborati di rilievo e di progetto redatti nell'ambito dei servizi oggetto di affidamento, venivano successivamente recepiti nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (P.F.T.E.) per il quale venivano acquisiti i necessari pareri e/o autorizzazioni:

- parere di massima favorevole Soprintendenza A.B.A.P. prot. UO20|12/02/2021|0001773-P;
- valutazione favorevole con condizioni del Comando Provinciale VV.F. NAPOLI prot. nr. 13243 del 17/03/2021 - COM-NA- (Pratica n.133495);
- parere di conformità urbanistica favorevole con condizioni del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni espresso con nota prot. 66951 del 26/01/2021;
- parere favorevole Area Ambiente Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES PG/2020/843592 del 17 dicembre 2020 (Allegato 8).

Successivamente, sulla base del PFTE, venivano individuati gli interventi che prioritariamente potevano essere realizzati per dare un senso compiuto a quello che si configurava come un primo lotto funzionale.

Il c.d. “lotto 0”, infatti, rappresenta l'“ossatura” del progetto generale propedeutica alla realizzazione futura dello stesso per lotti funzionali individuati nel PFTE. Tale lotto, si configura, sinteticamente, come il sistema di percorsi orizzontali e verticali, che garantiscono la fruibilità e percorribilità in sicurezza del palazzo, insieme alla riqualificazione della corte C1 e parte della corte C4 (con demolizione volume aggiunto).

L'intervento sostanzialmente mirava a raggiungere i seguenti obiettivi: eliminare (nelle aree di intervento) tutte le superfetazioni; garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; effettuare il miglioramento sismico dei solai lignei; garantire le condizioni ottimali di sicurezza e confort ambientali previste per i luoghi di lavoro; razionalizzare i percorsi verticali ed orizzontali.

Sul livello definitivo di progettazione del “lotto 0” venivano acquisiti i seguenti pareri e autorizzazioni:

- parere Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni prot. 574148 del 26/07/2021;
- autorizzazione Soprintendenza A.B.A.P. prot. 13312-P del 15/10/2021;

Sulla stessa linea del progetto definitivo veniva elaborato il progetto esecutivo del “lotto 0”, elaborato distintamente per i seguenti due progetti:

- Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo “PSC Città di Napoli” già “Patto per la città Napoli” (PARTE A);

- Interventi di riqualificazione impiantistica ed efficientamento energetico della sede istituzionale denominata Palazzo S. Giacomo nell'ambito del Progetto NA2.1.2.a "Risparmio energetico negli edifici pubblici" del Piano Operativo del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014/2020" (PON/POC METRO) (PARTE B).

In riferimento al progetto esecutivo era stato acquisito il parere favorevole da parte dei Area Ambiente Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES (PG/2022/0151716 del 25 febbraio 2022).

A seguito delle interlocuzioni con i vertici della nuova amministrazione finalizzate all'approvazione dei livelli progettuali già redatti è emersa la necessità di prevedere una revisione/implementazione di alcuni aspetti progettuali ritenuti di fondamentale importanza per la fruibilità della struttura.

Tali nuovi obiettivi possono essere raggiunti solo attraverso la revisione delle fasi progettuali già redatte.

2. Indirizzi generali

L'appalto prevede l'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'atto unilaterale d'obbligo del 17/11/2023;

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, secondo i dettami dell'articolo 23, comma 5, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progettista sviluppa, nel rispetto del quadro esigenziale, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al periodo precedente, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla suddivisione in lotti funzionali.

I contenuti da aggiornare del PFTE, nel rispetto della norma (art. 17 del DPR 207/2010), saranno comunque concordati con il RUP. Il corrispettivo è da intendersi come comprensivo di tutto quanto necessario alla puntuale esecuzione delle prestazioni a perfetta regola d'arte, in ogni sua componente prestazionale, in ottemperanza alle normative applicabili ed, in particolare, alla normativa tecnica di settore.

La prestazione richiesta comprende anche la progettazione, la redazione e la presentazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria all'ottenimento di ogni autorizzazione, approvazione e nulla osta richiesti *ex lege* per l'esecuzione dei lavori - comprensivo di tutti gli oneri (costi dei bollettini) per il deposito/autorizzazione delle pratiche.

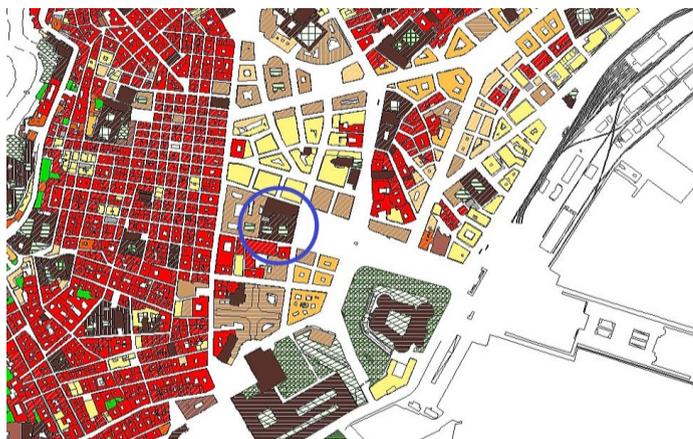
Il termine per lo svolgimento delle attività di progettazione è di **60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi** decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio della progettazione da parte del Responsabile del Procedimento. I giorni sono conteggiati al netto delle interruzioni previste per l'ottenimento di autorizzazioni/nulla osta e per le attività di verifica e delle eventuali ulteriori proroghe disposte dal RUP nell'ambito di procedure autorizzative o successivamente all'entrata in vigore di nuove norme di legge che possano incidere sull'effettuazione della prestazione.

Si prescinde dalla predisposizione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi (DUVRI) in quanto trattasi di acquisizione di servizi di natura intellettuale.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Guglielmo Pescatore, Servizio Tecnico Patrimonio, e-mail: guglielmo.pescatore@comune.napoli.it.

3. Analisi descrittiva dell'edificio





Variante generale al PRG: Stralcio Tavola classificazione centro storico

Ortofoto estratta da Google Maps

Il fabbricato oggetto del presente incarico:

- è ubicato nella I Municipalità del Comune di Napoli - Chiaia, Posillipo, S. Ferdinando;
- è ubicato in “Zona A - Insedimento d’interesse storico”, disciplinata dall’art. 103 della Parte II delle Norme Tecniche d’Attuazione (Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale); è inoltre disciplinato dall’art. 111 Unità edilizia speciale ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare;
- è classificato, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come *area stabile*;
- ricade nelle aree di interesse archeologico (art. 58 Norme Tecniche d’Attuazione (Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale));
- ricade in zona IV nel Piano di zonizzazione acustica (Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie);
- L’edificio risulta sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, come da provvedimento di dichiarazione dell’interesse culturale n. 63 del 22/09/2015.

L’edificio si compone (oltre che del livello sottotetto/copertura) di quattro piani fuori terra e di due piani ammezzati (posti tra il piano terra e il primo e tra il piano terzo e il quarto) nei quali convivono funzioni e proprietà eterogenee. Infatti, oltre agli uffici dell’amministrazione comunale, il piano terra e ammezzato sono in parte occupati dal Banco di Napoli (corte B), mentre nei locali al piano terra prospicienti piazza Municipio, via Imbriani e via San Giacomo sono presenti attività commerciali.

Il complesso ingloba, inoltre, la chiesa di San Giacomo degli Spagnoli, di proprietà dell’Arciconfraternita del Santissimo Sacramento dei Nobili Spagnoli e contiene ulteriori locali di proprietà di altri soggetti privati.

La distribuzione delle aree funzionali relativa agli uffici dell’amministrazione comunale è rappresentata negli elaborati allegati al presente documento, che si basano sulla rilevazione degli ambienti effettuata nel 2013 dai tecnici della Direzione Centrale Patrimonio. La situazione attuale potrebbe, pertanto, aver subito variazioni rispetto alla distribuzione rilevata nel 2013. Sarà onere del progettista, in fase di stesura del progetto, verificare l’effettiva corrispondenza, all’attuale stato dei luoghi, delle funzioni indicate negli elaborati allegati al presente documento.

Superato il fornice centrale, un ampio androne sormontato da una volta a botte cassettonata e arricchito da nicchie recanti le statue di Ruggero il Normanno e Federico II di Svevia, dà accesso al piano terra.

Sul lato sinistro del vestibolo si trova la corte principale (corte A). Essa si caratterizza per le alte aperture

incorniciate da modanature e timpani, nonché per i lunghi ballatoi, sorretti da volute in ferro, che fungono da semplice affaccio o da percorsi di collegamento orizzontali esterni.

Un imponente cornicione, arricchito da mensole, delimita il terzo piano, sopra il quale spicca un ulteriore piano edificato in epoca successiva.

L'unità compositiva dei prospetti è interrotta dalla presenza di un blocco ascensori, in vetro e metallo, che consente, insieme agli altri due ascensori posti all'interno dell'edificio, un accesso diretto ai piani superiori.

Lo scalone monumentale, ubicato all'estremità del vestibolo, rappresenta il principale sistema di collegamento verticale dell'edificio. Esso è caratterizzato da balaustre in ferro, gradini in pietra vesuviana e colonne su cui poggiano gli archi a tutto sesto. Su questi ultimi, a loro volta, si innestano le volte a vela che sorreggono i piani ammezzati e le diverse rampe. Le pareti sono rivestite, per circa 1,50 m, da lastre di pietra vesuviana, poste in opera con un intervento che ne altera la percezione originaria. Lo scalone termina al terzo piano ed è coperto da una volta a padiglione cassettonata.

Passando tra le due rampe dello scalone, si accede alla storica galleria Gasse, con copertura vetrata a doppia falda, di grande pregio, lunga 19,00 m e larga 5,50 m, sostenuta mediante una sequenza di colonne tuscaniche con basamento di piperno. La leggerissima struttura metallica che la sostiene si compone di un corrente superiore ad andamento rettilineo, uno inferiore ad arco ribassato e sottili puntoni inclinati che poggiano, a loro volta, su travi longitudinali a traliccio ed occhielli di irrigidimento. Ingegnoso fu anche l'utilizzo di profilati metallici piatti e quadrelli, aventi lo scopo di garantire, col minimo ingombro, una resistenza strutturale adeguata e la massima luminosità e trasparenza possibile.

Percorrendo lo scalone, si giunge al pianerottolo di accesso al piano ammezzato, al centro del quale è posto il busto in marmo e in piperno raffigurante Partenope, meglio nota come 'a capa 'e Napule.

Nella corte B, che al piano terra ospita i locali del Banco di Napoli, i prospetti si presentano, al primo livello, con alte finestre ad arco, al secondo e al terzo livello, con ballatoi sorretti da volute in ferro schermati da verande con infissi in alluminio e, in corrispondenza della sopraelevazione del quarto livello, con finestre modanate.

Dal terzo livello è possibile accedere alla corte C, prospiciente il transetto della chiesa di San Giacomo, di cui sono visibili la cupola e gli archi rampanti delle navate laterali.

Questo terzo cortile presenta, in realtà, prospetti tra loro disomogenei e caotici, caratterizzati da irregolarità nella disposizione delle aperture e molteplici superfetazioni, nonché il vistoso e degradato corpo ascensore che parte dal piano terra nel lato destro del vestibolo.

Al terzo livello, nella corte D ospitante la Chiesa di San Giacomo degli Spagnoli, una serie di ballatoi, con verande di fattura e materiali estremamente disomogenei e degradati, fungono da servizi igienici pensili e da collegamenti orizzontali. A quest'ultimo scopo sono destinati anche i lunghi ballatoi disposti lungo le facciate prospicienti la copertura della navata centrale della chiesa.

Il quarto livello è raggiungibile mediante corpi scale intermedi, che attraversano anche un piano ammezzato, oppure attraverso l'ascensore collocato nella corte A.

Quest'ultimo livello consente, a sua volta, di raggiungere i lastrici solari ed il sottotetto.

Come si evince già dalle indagini visive condotte sull'intero complesso, alcune parti dell'edificio versano in uno stato di degrado avanzato.

Tra le maggiori criticità analizzate si evidenziano:

- 1) i corpi aggiunti delle corti interne (ascensori, verande, sopraelevazioni), che hanno compromesso l'unità dei prospetti sia da un punto di vista formale che strutturale;
- 2) la funzionalità dei collegamenti verticali meccanici (ascensori);
- 3) l'ubicazione dei servizi igienici, attualmente fortemente frammentata o relegata nei ballatoi esterni;
- 4) il completo abbandono della Galleria Gasse;

5) lo stato di degrado avanzato delle coperture, sia piane che a falda.

In riferimento a quest'ultimo punto si rileva che l'ammaloramento del manto di copertura, imputabile a carenze manutentive, ha comportato nel tempo l'insorgere di estesi episodi di degrado connessi alle infiltrazioni di acque meteoriche. La mancanza di manutenzione ha inoltre determinato, in molti casi, l'ostruzione dei canali di gronda e, di conseguenza, il ristagno di acqua e di detriti e la proliferazione di vegetazione infestante. Quest'ultima, attraverso gli apparati radicali, ha ulteriormente danneggiato la tenuta delle vie di deflusso delle acque e ha generato diffuse perdite di carico che hanno interessato anche i prospetti interni dell'edificio.

Ulteriori fenomeni di degrado diffuso riguardano l'ossidazione dei pannelli metallici che rivestono il blocco ascensori, degli elementi in ferro dei ballatoi delle corti interne e degli infissi metallici delle verande ubicate in corrispondenza della corte prospiciente la chiesa di San Giacomo degli Spagnoli. Risultano fortemente deteriorati anche gli infissi lignei (vetri rotti, sistemi di chiusura difettosi o bloccati, fenomeni di marcescenza, attacchi biotici, ecc.). Detti serramenti a causa del loro stato manutentivo possono rappresentare un effettivo pericolo per la sicurezza degli utilizzatori.

4. Obiettivi, requisiti e indicazioni operative

Come già anticipato in premessa, a seguito delle interlocuzioni con i vertici della nuova amministrazione finalizzate all'approvazione dei livelli progettuali già redatti, è emersa la necessità di prevedere una revisione/integrazione di alcuni aspetti progettuali inseriti nel PFTE ritenuti di fondamentale importanza per la fruibilità della struttura.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dovrà prevedere, dunque, la revisione/integrazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica già redatto in relazione alle seguenti macro aree di intervento:

1. Restauro e risanamento conservativo;
2. Sicurezza strutturale;
3. Sicurezza antincendio;
4. Riqualficazione ed efficientamento impiantistico.
5. Aggiornamento stima interventi.

4.1 Ambiti progettuali

Restauro e risanamento conservativo

Nella stesura dell'aggiornamento del PFTE si dovrà procedere nel rispetto dei principi del restauro e della conservazione degli edifici storici, oltre che in linea con le normative vigenti e i connessi vincoli edilizi e urbanistici.

In particolare, la revisione/aggiornamento del PFTE dovrà interessare, tra l'altro, i seguenti aspetti ritenuti prioritari:

1. rafforzamento del sistema dei collegamenti verticali;
2. collocazione sala Bobbio e sala Pignatiello;
3. rafforzamento del sistema dei servizi igienici mediante individuazione di nuove verticali all'uopo preposte;
4. miglioramento dell'accessibilità;
5. razionalizzazione del sistema di canalizzazione delle acque meteoriche e delle acque nere.

Sicurezza strutturale

Sulla base dei risultati ottenuti dalla verifica di sicurezza dell'intero edificio, il progettista incaricato, in base agli indirizzi forniti dall'amministrazione (anche relativamente alla classe d'uso dell'immobile) dovrà progettare gli interventi di miglioramento/adequamento sismico richiesti per raggiungere il necessario livello di sicurezza della struttura. Il progetto generale dovrà consentire la successiva redazione della progettazione definitiva ed esecutiva che sarà articolata in stralci funzionali da presentare al competente ufficio regionale

del Genio Civile per il rilascio dell'autorizzazione sismica relativa agli interventi ivi previsti.

Sicurezza antincendio

Il servizio di progettazione per le successive fasi di progettazione (definitivo ed esecutivo) includerà anche la revisione del progetto antincendio finalizzato all'ottenimento di un nuovo parere preventivo da parte del locale Comando Provinciale dei VV.F..

Lo scopo che questa Amministrazione intende perseguire con tale attività è quello di addivenire a una compiuta definizione degli interventi di adeguamento antincendio dell'edificio al fine di poterne successivamente programmare l'esecuzione (anche attraverso l'affidamento esterno delle ulteriori fasi di progettazione). In tal senso, il servizio dovrà, tra l'altro, prevedere la stima economica dell'intero intervento, oltre che un'ipotesi di suddivisione in stralci funzionali dello stesso, appaltabili per successivi *step* in base alle disponibilità finanziarie dell'Ente.

La prestazione relativa alla definizione degli interventi antincendio avrà ad oggetto:

- 1) Progettazione ai fini dell'adeguamento dell'immobile alle vigenti normative antincendio. Il servizio dovrà comprendere la partecipazione alle riunioni con i VV.F. e con la committenza, la stesura di relazioni e promemoria, l'esecuzione e l'adattamento dei disegni alle prescrizioni dell'organo di controllo, la redazione della documentazione necessaria ai fini della verifica della rispondenza alla normativa di settore, ecc.
- 2) Ottenimento del parere favorevole dei VV.F.: la progettazione si espliciterà in conformità alle specifiche imposte dal D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 e del D.M. del 07.08.2012 e, in particolare, consisterà nell'approntare tutta la documentazione richiesta per l'ottenimento del parere preventivo da parte del comando provinciale del Vigili del Fuoco.

Come già anticipato in premessa, è stata già ottenuta una valutazione favorevole con condizioni del Comando Provinciale VV.F. NAPOLI prot. nr. 13243 del 17/03/2021 - COM-NA- (Pratica n.133495), ma, in conseguenza della rivisitazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sarà necessario richiedere un nuovo parere.

Riqualificazione ed efficientamento impiantistico

Nell'ambito della revisione del progetto architettonico il progettista incaricato dovrà procedere all'aggiornamento del progetto impiantistico del PFTE sulla base delle modifiche apportate allo schema distributivo del fabbricato.

Nell'elaborazione dei successivi livelli di progettazione sulla base della predetta revisione, si dovrà predisporre la relazione energetica ex Legge 10/91 contenente i calcoli e le verifiche energetiche relative al sistema edificio-impianto in uno all'A.P.E. di progetto.

Aggiornamento stima interventi

Per ciascun ambito di intervento (architettonico, strutture, impianti, antincendio) dovranno essere stimati i costi aggiornati delle opere di progetto.

5. Livelli e fasi del progetto

Il presente documento fornisce gli indirizzi per il progetto di fattibilità tecnico-economica e per i successivi livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva) che saranno affidati con una successiva procedura, una volta approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Per l'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni necessarie, si farà riferimento a quanto contenuto nel D.Lgs. n. 50/2016, nel D.Lgs. n. 152/2006, nel D.Lgs. n. 4/2008 e s.m.i., nella Legge 7 agosto 1990, n. 241, oltre alle Leggi Regionali ed alle Normative Speciali di Settore.

L'intervento nel suo complesso si articolerà nelle seguenti fasi tecnico-amministrative:

- aggiornamento progetto preliminare architettonico di tutto l'edificio;

- progetto strutturale di adeguamento/miglioramento nella classe d'uso stabilita;
- aggiornamento relazione geologica;
- aggiornamento progetto di riqualificazione impiantistica ed efficientamento energetico;
- aggiornamento progettazione antincendio ai fini dell'ottenimento del parere preventivo dei VV.F.;
- aggiornamento relazione archeologica;
- Redazione e presentazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'ottenimento dei pareri, delle autorizzazioni e dei nulla osta previsti per legge da parte dei soggetti preposti al controllo. Tale incarico si intende comprensivo di tutti gli oneri connessi all'espletamento delle suddette pratiche (es. versamenti su c.c. postali).

L'approvazione dell'aggiornamento del PFTE sarà subordinata, comunque, al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla osta da parte degli organi/enti competenti (Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Napoli, etc.).

Le ulteriori attività funzionali all'attuazione dell'intervento, quali direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, collaudo saranno eseguite direttamente dalla Stazione Appaltante.

6. Determinazione dei corrispettivi

La stima dei corrispettivi si compone di 2 parti:

- Compenso per la redazione del progetto antincendio (si è ritenuto opportuno considerare per la redazione del progetto antincendio una stima forfettaria pari a circa il 22% dell'importo stimato in sede di stesura del primo Documento di Indirizzo alla Progettazione), determinato in base alla valutazione delle modifiche da effettuare sul documento iniziale;
- Determinazione dei corrispettivi per la progettazione preliminare (architettonica, impiantistica e strutturale) sulla base dell'importo lavori del quadro economico elaborato nella prima stesura del progetto di fattibilità tecnica ed economica. Rispetto al predetto importo, per la determinazione della parcella, si è ritenuto di considerare una percentuale di circa il 44% del valore inizialmente stimato per impianti, il 13% per l'edilizia e l'83% per le strutture, valutata in base alle variazioni di ciascun ambito progettuale da apportare al documento iniziale.

Il calcolo sommario della spesa dell'iniziale progetto di fattibilità tecnica ed economica, pari a 23.607.031,28 €, risulta così ripartito:

Opere edili	€ 16.613.973,08
Impianti meccanici ed elettrici	€ 4.173.058,20
Strutture	€ 2.820.000,00
TOTALE	€ 23.607.031,28

A seguito della valutazione delle modifiche da effettuare, sulla base di questi importi sono state calcolate le percentuali da considerare per il calcolo dei corrispettivi, come di seguito dettagliato.

Compenso per la redazione del progetto antincendio

La stima del compenso per la redazione del progetto antincendio e di tutte le attività necessarie all'ottenimento del parere favorevole da parte dei VV.F., in accordo alle indicazioni dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli, è stato valutato a discrezione, in base alla tariffa professionale di cui alla Direttiva del Consiglio degli Ingegneri di Milano (cfr. delibera del 23-2-2005).

La formula utilizzata per il calcolo della parcella, tratta dalla citata delibera, è la seguente:

$$C_{\text{PROG, VVF}} = (F + A_I P_I) \times A$$

dove:

- $C_{prog,VVF}$ è il compenso professionale
- F è la quota fissa, indipendente dalla complessità dell'incarico, e valutata in € 800
- A = ISTAT/110,5 è il coefficiente di aggiornamento che si assume pari a 1,3379 (Gennaio 2018)
- P_i è il compenso relativo alla singola attività i-esima dato da:

$$P_i = 8 \times (H \times S)^{0,71}$$

dove:

- H è il parametro di rischi/complessità assunto pari al minimo delle ore indicate per ogni singola attività dall'allegato VI del MI 04-05-1998 (colonna relativa al parere di conformità)
- S è il parametro di estensione pari alla superficie in mq effettiva moltiplicata per il parametro q, che porta in conto il carico di incendio.

Attività	P	S	H	$P_i = 8x(HxS)^{0,71}$
71.2.B - Uffici con oltre 500 e fino a 800 persone		10.440	6	20.363,61
			sum pi	20.363,61
			F + sum pi	21.163,61
			A	1,3379
			$C_{prog,VVF}$	28.314,79

Pertanto, si considera un importo forfettario pari a 6.300,00 € oltre IVA e CASSA, calcolato sulla base di circa il 22% della cifra complessiva di 28.314,79 €.

Determinazione dei corrispettivi per la progettazione preliminare

Con il presente documento viene determinato il corrispettivo da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

I corrispettivi sono stati determinati sulla base dell'importo dei lavori del quadro economico elaborato nella prima stesura del progetto di fattibilità tecnica ed economica. Come già in precedenza rappresentato, l'importo totale dei lavori stimato di 23.607.031,28 € è stato ridotto in percentuale, considerando circa il 44% per gli impianti, il 13% per l'edilizia e l'83% delle strutture (che nel PFTE iniziale risultano le meno definite e che, pertanto, richiedono una maggiore integrazione progettuale).

Il corrispettivo, costituito dal compenso e dalle spese ed oneri accessori, è stato determinato in funzione delle prestazioni professionali relative ai predetti servizi e applicando i seguenti parametri generali per la determinazione del compenso (come previsto dal DM 17/06/2016):

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

Il compenso «CP», con riferimento ai parametri indicati, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di

complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$$

L'importo delle spese e degli oneri accessori è calcolato in maniera forfettaria; per opere di importo fino a € 1.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 25% del compenso; per opere di importo pari o superiore a € 25.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 10% del compenso; per opere di importo intermedio in misura massima percentuale determinata per interpolazione lineare.

Quadro economico dell'opera

Oggetto dei servizi relativi all'architettura e all'ingegneria:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	0,85	950.000,00	7,0635963 200%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	1,15	900.000,00	7,1524364 700%
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	1,55	2.200.000,00	5,9042294 700%
STRUTTURE	S.04	Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative.	0,90	2.350.000,00	5,8286085 800%

Costo complessivo dell'opera: **6.400.000,00 €.**

Percentuale forfettaria spese: **21,63%.**

Fasi prestazionali previste

PROGETTAZIONE

b.I) Progetto di fattibilità tecnico-economica

Singole prestazioni previste

Di seguito sono riportate le fasi prestazionali previste per ogni diversa categoria d'opera con la distinta analitica delle singole prestazioni e con i relativi Parametri <<Q>> di incidenza, desunti dalla tavola Z-2 allegata alla vigente normativa.

IMPIANTI – IA.02		
b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici	0,0900
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
QbI.05	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto	0,0700

QbI.10	Relazione archeologica	0,0150
QbI.12	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0,0200
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

IMPIANTI – IA.03

b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici	0,0900
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
QbI.05	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto	0,0700
QbI.10	Relazione archeologica	0,0150
QbI.12	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0,0200
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

EDILIZIA – E.22

b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici	0,0900
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
QbI.05	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto	0,0700
QbI.10	Relazione archeologica	0,0150
QbI.12	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0,0200
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100

b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE (Relazione Geologica)

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.11	Relazione geologica	0,0178

STRUTTURE – S.04

b.I) PROGETTAZIONE PRELIMINARE

Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbI.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici	0,0900
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	0,0100
QbI.05	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto	0,0700
QbI.10	Relazione archeologica	0,0150
QbI.12	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	0,0200
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	0,0100
QbI.06	Relazione geotecnica	0,0300
QbI.09	Relazione sismica e sulle strutture	0,0150

Determinazione corrispettivi

Importi espressi in euro

b.1) PROGETTAZIONE PRELIMINARE									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Codici prestazioni affidate	Sommatorie Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
		<<V>>	<<P>>	<<G>>	<<Qi>>	$\sum(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \sum Q_i$	$K=21,63\%$ $S=CP \cdot K$	CP+S
IA.02	IMPIANTI	950.000,00	7,0635963200%	0,85	QbI.01, QbI.02, QbI.05, QbI.10, QbI.12, QbI.16	0,2150	12.263,29	2.651,94	14.915,22
IA.03	IMPIANTI	900.000,00	7,1524364700%	1,15	QbI.01, QbI.02, QbI.05, QbI.10, QbI.12, QbI.16	0,2150	15.915,96	3.441,83	19.357,79
E.22	EDILIZIA	2.200.000,00	5,9042294700%	1,55	QbI.01, QbI.02, QbI.05, QbI.10, QbI.12, QbI.16	0,2150	43.286,86	9.360,78	52.647,64
S.04	STRUTTURE	2.350.000,00	5,8286085800%	0,90	QbI.01, QbI.02, QbI.05, QbI.10, QbI.12, QbI.16, QbI.06, QbI.09	0,2600	32.051,52	6.931,14	38.982,66

b.1) PROGETTAZIONE PRELIMINARE (Relazione Geologica)									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Codici prestazioni affidate	Sommatorie Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi
		<<V>>	<<P>>	<<G>>	<<Qi>>	$\sum(Q_i)$	$V \cdot G \cdot P \cdot \sum Q_i$	$K=21,63\%$ $S=CP \cdot K$	CP+S
E.22	EDILIZIA	2.200.000,00	7,9695266365%	1,55	QbI.11	0,0178	4.836,11	1.045,81	5.881,92

Riepilogo Compensi

STRUTTURE (S.04)		€ 38.982,66
IMPIANTI (IA.02)	€ 14.915,22	
IMPIANTI (IA.03)	€ 19.357,79	
PROGETTO ANTINCENDIO	€ 6.300,00	
TOTALE IMPIANTI		€ 40.573,01
EDILIZIA (E.22)		€ 58.529,56
TOTALE PRESTAZIONE		€ 138.085,23

8. Quadro economico della prestazione

RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE ISTITUZIONALE DENOMINATA PALAZZO SAN GIACOMO		
PSC CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI (GIA' PATTO PER NAPOLI)		
QUADRO ECONOMICO – AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA – PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA		
Voci di spesa		Importi
A	Servizi di ingegneria e architettura	
A1	Revisione e integrazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica	€ 138.085,23
TOTALE A		€ 138.085,23
B	Somme a disposizione dell'amministrazione	
B1	Spese per indagini, accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche IVA inclusa	€ 12.200,00
B2	IVA e CASSA (22% e 4% di A1)	€ 37.117,31
B3	Contributo ANAC	€ 30,00
TOTALE B		€ 49.347,31
TOTALE (A+B)		€ 187.432,54